

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2021

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف21-4/ ف20-4	ف21-3/ ف21-4	
↓ -6,0	↑ 0,2	الإجمالي
↓ -7,6	↑ 0,4	العقارات السكنية
↓ -8,8	↑ 0,3	الشقق
↓ -3,2	↑ 0,9	المنازل
↓ -7,1	↓ -1,4	الفيلات
↓ -3,7	↓ -0,2	الأراضي الحضرية
↓ -5,2	↑ 2,3	العقارات التجارية
↓ -6,3	↑ 2,7	المحلات
↓ -0,6	↓ -0,4	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف21-4/ ف20-4	ف21-3/ ف21-4	
↓ -14,7	↑ 35,1	الإجمالي
↓ -16,8	↑ 43,2	العقارات السكنية
↓ -17,6	↑ 44,8	الشقق
↑ 4,4	↑ 24,0	المنازل
↓ -32,3	↑ 33,1	الفيلات
↓ -16,5	↑ 20,9	الأراضي الحضرية
↑ 6,5	↑ 20,6	العقارات التجارية
↑ 7,0	↑ 26,8	المحلات
↑ 3,8	↓ -5,4	المكاتب

خلال الفصل الرابع، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,2%. نتيجة لتزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% وتلك الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 2,3%. وفي المقابل، تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 0,2%. وبموازاة ذلك، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 35,1%. حيث تزايدت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 43,2% والأراضي بنسبة 20,9% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 20,6%.

وعلى أساس سنوي، تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 6%. وهم هذا الانخفاض مجموع الفئات، وبلغ 7,6% بالنسبة للعقارات السكنية و3,7% في الأراضي و5,2% في العقارات الموجهة للاستعمال المهني. وفيما يخص عدد المعاملات، فقد تدنى بنسبة 14,7% نتيجة لانخفاض العقارات السكنية بنسبة 16,8% والأراضي بنسبة 16,5% وارتفاع الأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,5%.

وفي مجموع سنة 2021، تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 3,2% بقفل تدنى أسعار الأصول السكنية بنسبة 4% والأراضي بنسبة 1,7% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 4,3%. أما عدد المعاملات، وبعد سنة 2020 التي تميزت بالأزمة الصحية، فقد ارتفع بنسبة 32,8%. وهو ما يشمل تزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 26,1% والأراضي بنسبة 50,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 45,9%.

2. التوجه الإجمالي حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. نمت أسعار الأصول السكنية بنسبة 0,4% ارتباطا بارتفاع أسعار الشقق بنسبة 0,3% والمنازل بنسبة 0,9%. وعلى العكس. تراجعت أسعار الفيلات بنسبة 1,4%. أما المعاملات، فقد تزايدت بنسبة 43,2% مع نمو عدد مبيعات الشقق بنسبة 44,8% والمنازل بنسبة 24% والفيلات بنسبة 33,1%.

وعلى أساس سنوي. تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 7,6%. نتيجة لتدني أسعار الشقق بنسبة 8,8%. والمنازل بنسبة 3,2% والفيلات بنسبة 7,1%. أما المعاملات، فقد تراجع عددها بنسبة 16,8% نتيجة لانخفاض مبيعات الشقق بنسبة 17,6% والفيلات بنسبة 32,3%. في حين ارتفع عدد مبيعات المنازل بنسبة 4,4%.

الأراضي

على أساس فصلي. سجلت أسعار الأراضي انخفاضا طفيفا بنسبة 0,2%. وبموازاة ذلك، نمت المعاملات بنسبة 20,9% من فصل إلى آخر.

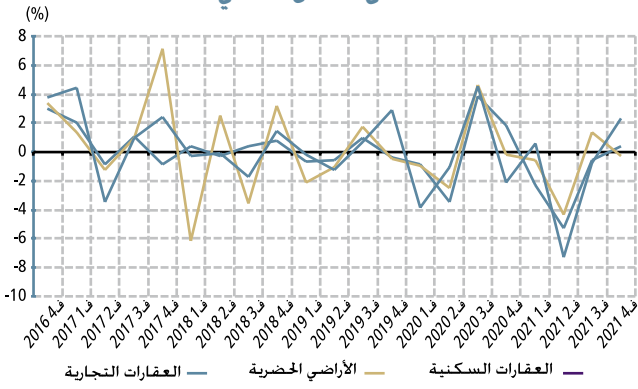
وعلى أساس سنوي. تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 3,7% وانخفض عدد المعاملات بنسبة 16,5%.

العقارات الموجهة للاستعمال المهني

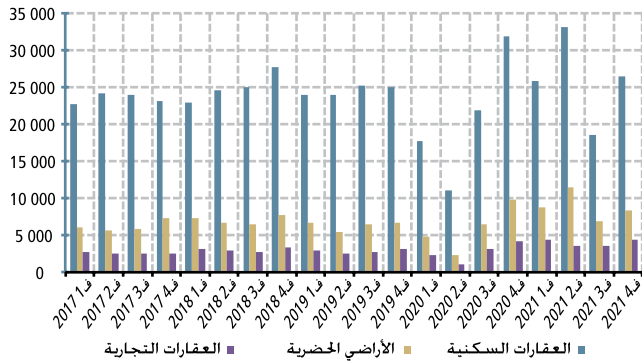
على أساس فصلي. ارتفعت أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 2,3%. وهو ما يشمل نمو أسعار المحلات التجارية بنسبة 2,7% وانخفاض أسعار المكاتب بنسبة 0,4%. أما عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 20,6%. نتيجة لتزايد مبيعات المحلات التجارية بنسبة 26,8% وتراجع مبيعات المكاتب بنسبة 5,4%.

على أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 5,2% وهو ما يشمل تدني أسعار المحلات التجارية والمكاتب بنسب 0,6% و 6,3% على التوالي. أما المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 6,5% نتيجة لنمو مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسب 7% و 3,8% على التوالي.

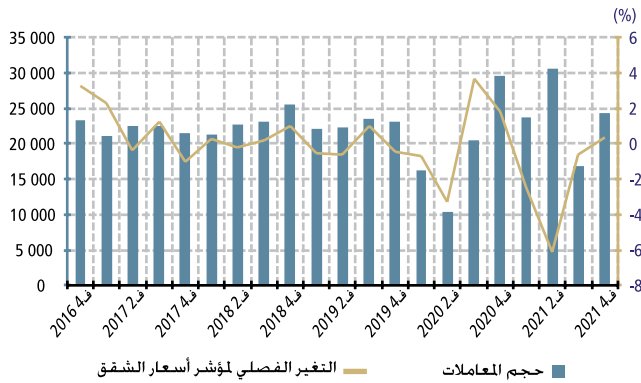
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



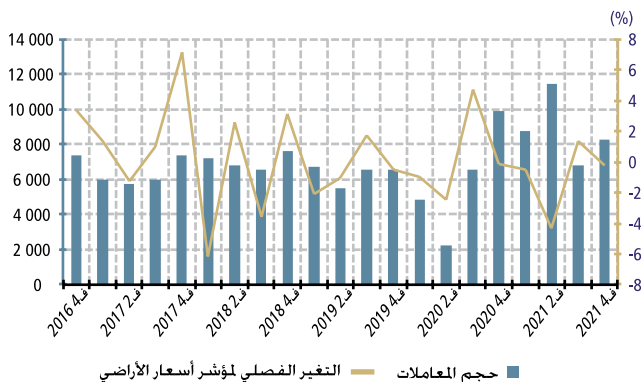
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



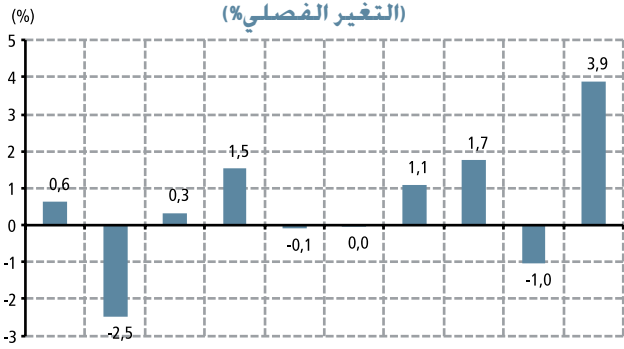
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

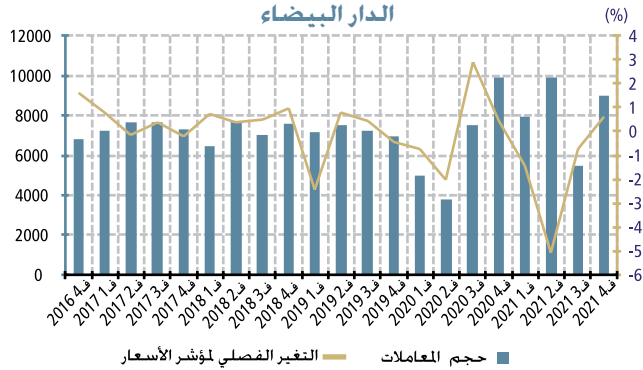
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)



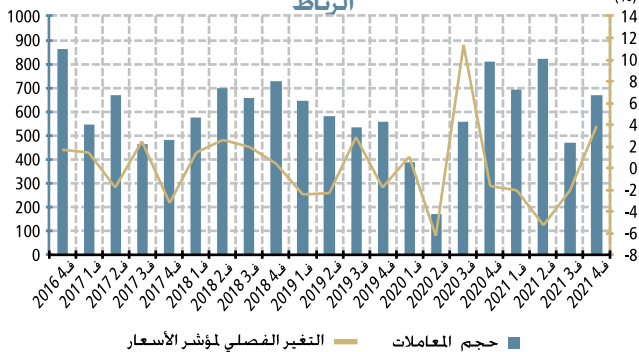
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

الدار البيضاء



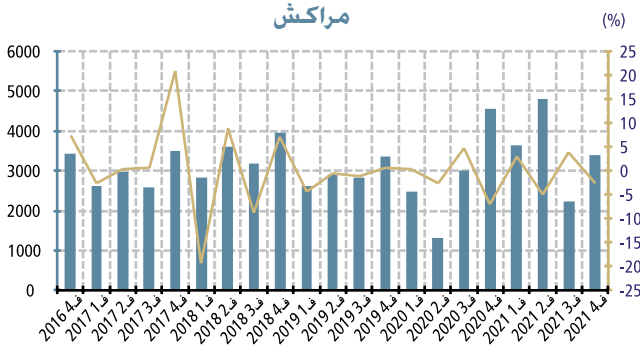
حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

الرباط



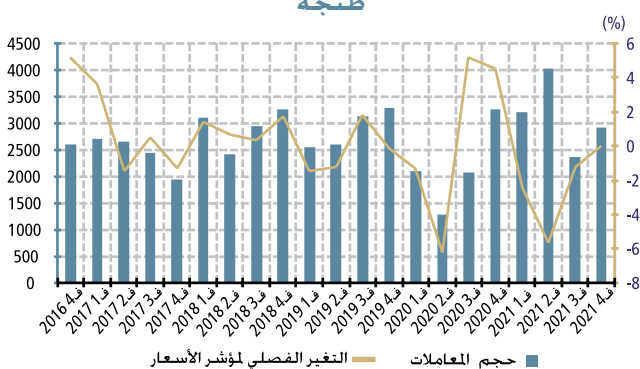
حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

مراكش



حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

طنجة



حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

في الدار البيضاء: ارتفعت الأسعار بنسبة 0,6% من فصل إلى آخر. نتيجة لتزايد أسعار الأصول السكنية بنسبة 0,8% والأراضي بنسبة 1,3% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 0,4%. وفيما يخص المبيعات، فقد نمت بنسبة 65% نظرا لارتفاع المعاملات الخاصة بكل من الأصول السكنية (78,2%) والأراضي (33,2%) والأصول الموجهة للاستعمال المهني (21,6%). وفي مجموع السنة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 4,2% وارتفعت المعاملات بنسبة 23,4%.

وبمدينة الرباط: سجلت الأسعار ارتفاعا فصليا قدره 3,9%. يشمل تزايد أسعار العقارات السكنية (5%) والأراضي (9,5%) وانخفاض أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني (12,9%). وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد نمت بنسبة 41,9%. نتيجة لارتفاع مبيعات العقارات السكنية (38,9%) والأراضي (75,9%) والأصول الموجهة للاستعمال المهني (48,6%). وبالنسبة لمجموع سنة 2021، انخفضت الأسعار بنسبة 3,5% ونمت المعاملات بنسبة 37,8%.

وفي مراكش: تراجعت الأسعار بنسبة 2,5% من فصل إلى آخر ارتباطا بتدني أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسب 1% و3,5% على التوالي. وبالمقابل، نمت أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 3,9%. وبموازاة ذلك، ارتفعت المعاملات بنسبة 52,8% نتيجة لتزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 76,5% والأراضي بنسبة 15,9% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,2%. وبالنسبة لمجموع السنة، تراجعت الأسعار بنسبة 3,2% ونمت المبيعات بنسبة 24,1%.

وبمدينة طنجة: استقر مؤشر الأسعار مقارنة بالفصل السابق، مع تدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,5% والأراضي بنسبة 1,5% وارتفاع أسعار الأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 13%. ومن جهتها، ارتفعت المبيعات بنسبة 23,1%. وهو ما يشمل تزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 32,4% والأراضي بنسبة 19,8% وانخفاض الأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 24,6%. وبالنسبة لمجموع السنة، تراجعت الأسعار بنسبة 3,2% وارتفع عدد المعاملات بنسبة 43,4%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف-4/21-3	السعر	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-4/21-3	
				المعاملات	السعر
80,7	-1,2	شقق	مراكش	44,1	0,3
39,1	-0,2	منازل		40,0	-1,1
45,9	-8,6	فيلات		50,0	7,3
15,9	-3,5	أراضي حضرية		38,4	5,2
6,1	2,7	محلات تجارية		13,4	-6,0
-5,9	7,4	مكاتب		5,9	13,0
52,8	-2,5	المجموع		38,4	1,7
72,7	0,8	شقق	مكناس	80,7	0,7
31,6	1,8	منازل		45,9	4,7
-	-	فيلات		23,4	-2,5
67,2	2,6	أراضي حضرية		33,2	1,3
10,4	-1,9	محلات تجارية		24,4	-0,5
55,6	19,3	مكاتب		8,5	2,4
59,7	1,5	المجموع		65,0	0,6
20,3	1,1	شقق	وجدة	4,6	-2,4
28,0	0,1	منازل		0,0	4,6
-	-	فيلات		16,7	18,1
0,5	-0,2	أراضي حضرية		17,7	2,3
-33,3	11,6	محلات تجارية		-4,8	9,5
10,0	28,0	مكاتب		-	-
8,6	-0,1	المجموع		5,6	-1,0
50,9	5,0	شقق	الرباط	34,4	0,0
-28,9	20,6	منازل		300,0	10,6
-2,9	-10,0	فيلات		-	-
75,9	9,5	أراضي حضرية		26,1	0,5
33,3	-12,8	محلات تجارية		7,6	0,8
-	-	مكاتب		-1,2	-4,4
41,9	3,9	المجموع		26,6	0,3
33,6	-0,5	شقق	طنجة	40,8	1,6
-1,3	-0,6	منازل		21,7	4,6
-	-	فيلات		72,7	-2,2
19,8	-1,5	أراضي حضرية		28,9	-0,6
3,8	13,9	محلات تجارية		-1,1	3,0
-77,0	7,4	مكاتب		-18,8	-4,9
23,1	0,0	المجموع		26,7	1,1

التغير (%) ف-4/21-3	السعر	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-4/21-3	
				المعاملات	السعر
44,1	0,3	شقق	أكادير	44,1	0,3
40,0	-1,1	منازل		40,0	-1,1
50,0	7,3	فيلات		50,0	7,3
38,4	5,2	أراضي حضرية		38,4	5,2
13,4	-6,0	محلات تجارية		13,4	-6,0
5,9	13,0	مكاتب		5,9	13,0
38,4	1,7	المجموع		38,4	1,7
80,7	0,7	شقق	الدار البيضاء	80,7	0,7
45,9	4,7	منازل		45,9	4,7
23,4	-2,5	فيلات		23,4	-2,5
33,2	1,3	أراضي حضرية		33,2	1,3
24,4	-0,5	محلات تجارية		24,4	-0,5
8,5	2,4	مكاتب		8,5	2,4
65,0	0,6	المجموع		65,0	0,6
4,6	-2,4	شقق	الجديدة	4,6	-2,4
0,0	4,6	منازل		0,0	4,6
16,7	18,1	فيلات		16,7	18,1
17,7	2,3	أراضي حضرية		17,7	2,3
-4,8	9,5	محلات تجارية		-4,8	9,5
-	-	مكاتب		-	-
5,6	-1,0	المجموع		5,6	-1,0
34,4	0,0	شقق	فاس	34,4	0,0
300,0	10,6	منازل		300,0	10,6
-	-	فيلات		-	-
26,1	0,5	أراضي حضرية		26,1	0,5
7,6	0,8	محلات تجارية		7,6	0,8
-1,2	-4,4	مكاتب		-1,2	-4,4
26,6	0,3	المجموع		26,6	0,3
40,8	1,6	شقق	الفيطيرة	40,8	1,6
21,7	4,6	منازل		21,7	4,6
72,7	-2,2	فيلات		72,7	-2,2
28,9	-0,6	أراضي حضرية		28,9	-0,6
-1,1	3,0	محلات تجارية		-1,1	3,0
-18,8	-4,9	مكاتب		-18,8	-4,9
26,7	1,1	المجموع		26,7	1,1

ورقة تقنية

يتم إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية بتعاون بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية انطلاقاً من معطيات هذه الوكالة. ويتم حساب هذه المؤشرات ذات الوتيرة الفصلية، التي تعتمد عام 2006 كسنة الأساس. باستخدام طريقة البيع المتكرر التي تمكن من التحكم في إشكالية عدم جانس العقارات. ولا تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار سوى العقارات التي تم بيعها مرتين على الأقل خلال الفترة المعنية.

وتمكن هذه المؤشرات من تتبع تطور أسعار الأصول العقارية على الصعيد الوطني وفي المدن الكبرى بالنسبة للفئات الرئيسية الثلاث التي تشمل العقارات السكنية والأراضي الحضرية والعقارات التجارية. وكذا أسعار الفئات الستة: الشقق (مسكن يقع في عمارة مشتركة ويتكون من غرفة واحدة أو أكثر) والمنازل (مسكن منفرد لا يتوفر على حديقة ويتكون من طابق واحد أو أكثر)، والفيلات (مسكن منفرد مع حديقة)، والأراضي الحضرية (بقعة أرضية تقع داخل المجال الحضري). والمحلات التجارية (فضاء مخصص لنشاط تجاري معين) والمكاتب (محل للعمل).

ويتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوماً بعد نهاية الفصل المعني. مما يفضي إلى تحيين المعطيات التاريخية، الذي قد يكون مهماً بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها وأو إدراج العقارات التي تم بيعها على الأقل مرتين خلال الفصل المعني. وبالرغم من اعتماد هذه المقاربة على منهجية صارمة، إلا أنها تتطلب تحديد حد أدنى من المعاملات من أجل حسابها. مما يحول دون إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن وأو الفئات وأو الفصول.

ويمكن الاطلاع على الوثيقة الرجعية التي تستعرض بالتفصيل المنهجية المتبعة في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية على الموقع الإلكتروني لكل من بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.